

MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

Předkládá: Rada města Olomouce
Okruh zpracovatelů: Advokátní kancelář Konečný s. r. o.
Rada města Olomouce
Zpracoval: Mgr. Ing. Petr Konečný, advokát ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
KONEČNÝ s.r.o.
Rada města Olomouce

Předkládáno jako bod programu: 7.

ZPRÁVA

pro schůzi Rady města Olomouce, konanou dne 23. 5. 2022

Název bodu: Převody spoluvlastnických podílů na bytech ve spoluvlastnictví SMOI a Družstva Olomouc, Jiráskova - Družstva Olomouc, Jižní

Návrh na usnesení:

Rada města Olomouce po projednání:

1. bere na vědomí
upravenou důvodovou zprávu

2. předkládá
Zastupitelstvu města Olomouce ke schválení postup dle důvodové zprávy k rozhodnutí o uložení přípravy majetkoprávních úkonů s odchylkou od ceny obvyklé v celkové výši 1.046.185.187 Kč dle upravené důvodové zprávy

Důvodová zpráva

Zastupitelstvo města Olomouce (ZMO) na svém zasedání dne 7.3.2022 uložilo RMO dále rozpracovat z předložených variant variantu č. 4 a variantu č. 9 do příštího zasedání ZMO. Popis všech variant předložených ZMO je v důvodové zprávě pro toto zasedání zastupitelstva a je na ni odkazováno. RMO se zabývala v souladu s usnesením ZMO rozpracováním uvedených variant na svém zasedání 28.3.2022 a uložila nad rámec předložené důvodové zprávy ještě dále rozpracovat obě varianty, a také v návaznosti na další informace rozpracovat a doplnit variantu 9 o subvariantu převzetí jmění po přeměně družstev na akciové společnosti. RMO 25.4.2022 vybrala k dalšímu zpracování postup dle varianty 9 v subvariantách 9.1., 9.2. a 9.3. RMO 9.5.2022 rozhodla o zúžení příprav podkladů jen pro subvariantu 9.2., která jako jediná bude předložena zastupitelstvu k projednání. Pro maximální stručnost je tedy odkazováno na důvodovou zprávu do zastupitelstva 7.3.2022, která navázala na důvodovou zprávu do ZMO 10.12.2021, na kterou je taktéž odkazováno a dále na důvodové zprávy do RMO 28.3.2022, 25.4.2022 a 9.5.2022 popř. i další důvodové zprávy předcházející, na které tato důvodová zpráva pouze navazuje s ohledem na rozsah všech těchto důvodových zpráv, ze kterých je možno dovodit vývoj řešení celé problematiky.

Změnou navrhovaného řešení na zastupitelstvu 7.3.2022 oproti původnímu záměru řešení předloženému zastupitelstvu 10.12.2021 (z důvodů nově zjištěných informací vycházejících mimo jiné z analýz AK Glatzová – Petr Čech a daňové problematiky), pro který byla zpracována cenová studie z 24.11.2021, došlo k tomu, že znalecký ústav Grant Thornton vydal opakovaně stanovisko o nepoužitelnosti cenové studie z 24.11.2021 pro nově navrhované řešení s odůvodněním potřeby vypracovat studii novou zpracovanou pro toto nově projednávané a přijímané řešení a s doporučením na zúžení v rámci jedné ze subvariant, což se stalo výběrem subvarianty 9.2.

Subvarianta 9.2., která je předkládána k přijetí jako již jediná pro další postup (oproti původní variantě 9 – prodej podílu SMOL zájemcům o převod nezávisle na podílu družstev) vychází z toho, že zastupitelstvo uložilo rozebrat dvě varianty (4 a 9), a tedy zastupitelstvo by mělo aktuálně rozhodnout o postupu již dle varianty jediné, když RMO respektuje tuto rozhodovací pravomoc zastupitelstva, a proto předkládá po rozebrání obou variant pouze variantu jedinou k rozhodnutí.

Tato jediná aktuálně navrhovaná varianta jako subvarianta varianty 9 spočívá zjednodušeně v převodu podílu SMOL na bytě, a to cca 2/3 podílu, který je aktuálně ve vlastnictví SMOL, a to kupní smlouvou na zájemce o převod, avšak spolu s uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí na zbývající podíl na jednotce a odpovídající podíl na pozemku či pozemcích, které mají být teprve nabyty v rámci přeměny družstev a převzetí jmění SMOL. Smlouva o smlouvě budoucí odkládá převod zbývající části na dobu po jejím nabytí SMOL převzetím jmění, avšak jinak se má aktuálně jednat taktéž o majetkoprávní úkon při splnění všech zákonných podmínek zavazující i budoucí zastupitelstva.

Po zúžení na subvariantu 9.2 rozhodnutím RMO 9.5.2022, která současně schválila zadání nové cenové studie dle této vybrané subvarianty 9.2., došlo k zadání

znaleckému ústavu Grant Thornton, který po dodání dalších nově vyžádaných podkladů a pokynů ke zpracování zpracoval **novou cenovou studii ze dne 19.5.2022** doručenu 20.5.2022, kteřá je nedílnou přílohou a součástí této důvodové zprávy a je na ni proto odkazováno. Tato nová cenová studie je uzpůsobena znaleckým ústavem na vybrané navrhované řešení tak, aby bylo **možno ji využít také přímo k zadávání parametrů pro realizaci příslušných majetkoprávních úkonů** včetně zveřejnění v souladu se zákonem o obcích a dalšími předpisy, a to pro všechny zařazené byty, tzv. byt po bytě. Byty nezařazené z důvodu nějakého problému, budou řešeny samostatným rozhodováním o jejich zařazení a následně v podstatě obdobně jako byty zařazené.

Nově tato cenová studie vychází z aktualizované ceny obvyklé (předcházející cenová studie je již starší než byla GT garantována její použitelnost) z které odečítá zrevidované uhrazené akontace, a to bez ohledu na to, jak byly tyto akontace následně použity (zejména při využití na vypořádání s předchůdcem složitele akontace). Z akontací byly vyňaty v podstatě ojedinělé akontace na garážová stání a dále nejsou přičítány akontace na tzv. nadstandardy, když cenová studie je při stanovení obvyklé ceny bytu taktéž nezohledňuje. Je vycházeno také z toho, že jednak je hodnota tzv. nadstandardů po cca 20 letech v podstatě z pohledu celkového řešení zanedbatelná, druhak z toho, že zůstávají součástí bytu a jsou převáděny nabyvateli spolu s bytem.

Cenová studie v návaznosti na vybranou variantu nadále počítá s konstruktem jednoho projektu, což řešení do určité míry zjednodušuje, aby mohla v tomto konstruktě rozdělit pro účely studie rovnoměrně akontace, uhrazený nájem i dotace, ač ve skutečnosti takto projekt neproběhl, tj. dotace byly poskytnuty pouze SMOL, stejně jako prvotní vstupní akontace, a také nájemné bylo hrazeno za užívání bytu a podle aktuálních historických spoluvlastnických a jiných vztahů. **Konstrukt jednoho projektu se snaží přiblížit původnímu záměru, jak jej lze dovozovat z historie celého projektu včetně historie vzniku obou družstev.** Pro stručnost a komplexnost je možno odkázat na důvodovou zprávu do ZMO 10.12.2021 (a popř. DZ do ZMO 7.3.2022 či i zprávy předcházející).

Cenová studie důsledně podle aktuálních spoluvlastnických podílů při uvážení konstruktě jednoho projektu rozděluje akontaci, uhrazené nájemné i poskytnuté dotace, a to vše ve snaze maximálně se přiblížit také původně sjednávaným podmínkám ve smlouvách o smlouvě budoucí (ať již platně či nikoliv bez rozlišení mezi smlouvami o smlouvě budoucí, ve kterých je již uvedeno družstvo oproti původním se zaniklými stavebními firmami MERA CZECH a MNG COMP) s cílem najít rovnoměrné podmínky pro rozumné vypořádání, což činí i prostřednictvím přepočtů (valorizací) hodnoty těchto prostředků v místě a čase tak, aby je bylo možno vztáhnout k ceně obvyklé, která se taktéž určuje jako v aktuálním místě a čase, tj. aby mohly být započítávány v tomto konstruktě srovnatelná čísla. Tyto přepočty (valorizace) jsou také samy o sobě jen jedním z odůvodnění pro odchylku od ceny obvyklé, a to jak u akontací, tak i při zohlednění u dotace a uhrazeného nájmu (označováno jako korekce), když cílem je možnost odečtu srovnatelných hodnot upravených na aktuální hodnotu v místě a čase, jak je stanovována i cena obvyklá. Do výpočtu korekcí byly ve vztahu k zohledňovanému nájemnému také uváženy některé náklady spojené se správou a provozem, když znaleckému ústavu byly k tomu poskytnuty veškeré vyžádané podklady. Znalecký ústav si jako podklad

pro zpracování studie vyžádal také přehledy nákladů na údržbu a opravy, které mu byly poskytnuty. Přestože je cenová studie založena na konstruktivním jediném projektu (tj. mimo jiné v podstatě bez ohledu na subjekty, které se historicky na projektu podílely a podílí), tak není postavena na nějakém celkovém vyhodnocení projektu a jeho celkových výsledků, když takto ostatně ani nestály smluvní vztahy mezi SMOL a budoucími zájemci o převod, tj. že by zájemci byli účastní nějakého celkového projektu a měli se podílet se na jeho nákladech a výnosech apod., ale každý zájemce byl účasten pouze ve vztahu ke konkrétnímu bytu konkrétní smlouvou. K jiným částem projektu nelze dovodit nějaké nároky na jejich zohlednění. Pro odůvodňování odchylky nelze využít nějaké celkové rozebírání a vyhodnocování celého projektu („celkové bilance“), takto ani není cenová studie zpracována, ale vztahuje se pouze ke konkrétním řešeným bytům zvažovaným k převodu a (smluvním) vztahům k nim náležejícím. Co se týká vnosů SMOL do projektu (nad rámec původního záměru) a zejména u bytů zvažovaných k převodu, tyto jsou dle cenové studie kryty hodnotou obvyklé ceny, když tato hodnota vznikla právě také s využitím všech vnosů, a to i těch, které nebyly původně plánovány či předvídaný.

Cenová studie GT sestává ze dvou částí.

Z části, kterou znalecký ústav stanoví cenu obvyklou a z části, ve které propočítává možnou odchylku od ceny obvyklou dle zadání zadavatele studie, tj. SMOL, které bylo učiněno tak, aby respektovalo předcházející rozhodování zastupitelstva.

Znalecký ústav v cenové studii (jak je zřejmé i z řady výslovných sdělení ústavu v cenové studii) neodůvodňuje a ani nemůže odůvodňovat odchylku od ceny obvyklé, když je třeba vidět, že cenová studie je jen studií, ale odůvodňování odchylky co do zvažovaných důvodů či určitého záměru čerpá od zadavatele, tj. SMOL, a pouze na základě tohoto zadání propočítává (viz např. v cenové studii 1.1., 1.1.1. šestá odrážka "dle zadání" odchylky či závěr bod 4 první odstavce, 3.2.2.2.5 mimo jiné první a čtvrtý odstavec, ale i 3.2.2.2.3 druhý odstavec či 3.2.2.2.4 druhý odstavec apod.) možnou odchylku od ceny obvyklé, jakož i na základě těchto propočtů vytváří parametry možného převodu pro jednotlivé byty. Zjednodušeně **cenová studie stanoví cenu obvyklou, ale odchylku od ceny obvyklé odborně propočítává podle na základě či podle zadání zadavatele, tj. SMOL, aniž by nějak přímo doporučovala či znalecky potvrzovala správnost zvažovaného odůvodnění zvažované odchylky od ceny obvyklé.** Nelze tedy činit jakýsi zpětný odkaz na cenovou studii při rozhodování o odchylce a její výši. **Tato odpovědnost zůstává na SMOL**, když ostatně i předkládané materiály vychází z určité vůle a zadání SMOL, resp. zastupitelstva. Nelze tedy bez dalšího odůvodnit zvažovanou odchylku od ceny obvyklé ve výši větší než 1 miliarda Kč pouhým poukazem na předloženou cenovou studii a tento materiál to ani nečiní, ale propočet v rámci studie umožňuje přehlednější posouzení celé věci.

Odchylka je v cenové studii dle zadání propočtena tak, že mimo konkrétními zájemci skutečně uhrazenou akontaci a nově stanovený doplatek na konkrétní byt, které jsou skutečným plněním na kupní cenu, jsou všechny ostatní korekce pro výpočet celkové odchylky od obvyklé kupní ceny ve studii postaveny na rozboru možných jednotlivých složek odchylky dle požadavku zadavatele jako určitého (myšlenkového) konstruktivního řešení, který má pomoci v nalezení optimálního řešení při požadovaném přiblížení se původním předpokladům či očekáváním ve vztahu k zájemcům o převod, aniž by ve

všech bodech měla cenová studie zcela oporu v konkrétních historických skutečnostech, rozhodováních, právních úkonech, předpisech apod. Samozřejmě i názory na zadání studie se mohou různit a různí.

Jednotlivé korekce a způsob jejich stanovení jsou popsány v cenové studii, a proto je na ni odkazováno jako součást důvodové zprávy.

Je třeba opakovaně uvést, že cenová studie v rámci zadání SMOL vycházejícího z rozhodování zastupitelstva zpracovala veškeré požadované a v úvahu připadající korekce, avšak odpovědnost za odůvodnění proč právě uvedené korekce je možno odečíst a v jaké výši jako odůvodnění odchylky od ceny obvyklé zůstává na orgánech města.

Cenová studie pracuje s definovaným pojmem „**ekonomické očekávání**“, který je využit i pro samotné odůvodnění odchylky od ceny obvyklé, a proto je i v tomto směru je na ni odkazováno. Současně je při odůvodňování pracováno s pojmem „**legitimní očekávání**“, který ovšem znalecký ústav nepřevzal, avšak některá soudní rozhodnutí a analýzy s tímto pojmem pracují, a to i v návaznosti na zásadu pacta sunt servanda (smlouvy se mají dodržovat) a historii těchto vztahů při dobré víře všech zúčastněných, že je po dobu cca 20 let postupováno podle platných smluv, které jsou naplňovány, byť prozatím soud nerozhodl o otázce platnosti či neplatnosti smluv a i dle podaných žalob a vyjádření k nim zůstává tato otázka sporná.

Cenová studie je nově zpracována na základě požadavků zadavatele tak, aby mohla být použita nejen pro stanovení obvyklé ceny a propočtu odchylky a její výše, která v celkovém součtu za všechny byty činí přes 1 miliardu Kč, ale je vše zpracováno i po jednotlivých bytech tak, aby studie mohla být následně využita i pro potřeby majetkoprávních úkonů pro každý byt, tj. stanovení obvyklé ceny a odchylky byt po bytě po odečtení akontace a doplatku pro konkrétní byt.

Vzhledem ke zvolené variantě (9.2), tj. zjednodušeně převod cca id. 2/3 SMOL kupní smlouvou a k id. cca 1/3 + pozemky uzavření smlouvy o smlouvě budoucí vázané na nabytí tohoto majetku v rámci převzetí jmění od akciových společností, vzniklých přeměnou družstev (je řešeno samostatným materiálem do RMO i ZMO), řeší cenová studie již z pohledu možné odchylky od ceny obvyklé oproti předcházející studii „celý byt“, nikoliv jen podíl SMOL. Předcházející studie řešila odchylkou jen majetek obce a u majetku družstva se zabývala možnou slevou (na družstva nelze odchylku dle zákona o obcích uplatnit a navíc možnosti slevy jsou u korporace velmi limitované – viz analýzy AK Glatzová). Cenová studie vzhledem k celkové koncepci neřeší, zda primární převod jen „2/3“ a teprve následný převod „1/3+pozemky“ je v souladu se zásadami pro hospodaření s majetkem obce dle zákona o obcích, ale vychází z toho, že v konečném důsledku dojde k převodu celého bytu, a proto se také tímto způsobem vypořádává s řešením otázky převodů ideálních podílů a případných diskontů za spoluvlastnickou majoritu či minoritu, jakož i s otázkami pohledu možného řešení v rámci jednoho projektu. Vzhledem k řešení celého bytu stejnou metodikou, tj. nikoliv metodikou odlišnou pro družstva dle zákona o korporacích, došlo k rovnoměrnému rozdělení všech položek, včetně navrhovaného doplatku, jehož splatnost je řešena smluvně postupným uhrazením tak, jak bude byt postupně nabýván.

Pro další postup je rozhodující, zda bude zastupitelstvem rozhodnuto převést předmětné byty zájemcům za ceny uvedené v cenové studii s odůvodněním celkové odchylky ve výši propočítané v cenové studii jak pro jednotlivý byt, tak i v celkovém součtu, a zejména zda důvody pro tuto odchylku a její výši, jak budou dále uvedeny, jsou pro zastupitelstvo a jednotlivé zastupitele dostačující, a to i s rizikem mimo jiné absolutní neplatnosti smluv pokud by tomu tak nebylo, ale i případně s rizikem možného postihu podle předpisů k ochraně spravovaného majetku, který je s ohledem na povahu a význam majetku veřejnoprávní korporace i odpovídajícím způsobem předpisy chráněn.

Z pohledu odůvodňování odchylky od ceny obvyklé je možno odkázat na předchozí důvodové zprávy do RMO a ZMO, zejména pak na důvodovou zprávu do ZMO 10.12.2021, ale je třeba odkázat i na veškerá stanoviska ministerstev a na právní analýzy, právní stanoviska a posudky, (ale i některé dostupné rozsudky soudů z jiných obcí), které byly v této věci zpracovány, a to i na zadání SMOL, když bude na odpovědnosti toho, kdo rozhoduje, do jaké míry se bude jimi řídit či do jaké míry ovlivní jeho názory na řešení a rozhodování této problematiky.

Zákon možnost převodu s odchylkou od ceny obvyklé obecně výslovně umožňuje. Výše odchylky od ceny obvyklé ve smyslu zákona o obcích naopak není zákonem výslovně limitována, když se vychází také ze zakotvení práva na samosprávu obce. Nicméně odchylka musí být v souladu se zákonem řádně odůvodněna a z odůvodnění musí vyplývat, že je sledován jiný důležitý zájem obce. Jedná se o určitou výjimku z pravidla v rámci zákona o obcích, speciální ustanovení, použitelné jen z obhajitelných důvodů hodných zvláštního zřetele. **Odůvodnění odchylky musí obstát z hlediska testu rozumnosti a účelnosti, nesmí se jednat o svévolné rozhodování a nesmí zde být zjevná disproporce se sledovaným zájmem obce jako celku. Odchylka musí obstát v testu proporcionality. Při stanovení odchylky je třeba vzít do úvahy všechny relevantní skutečnosti, včetně proporční hodnoty odchylky oproti rozpočtu obce či majetkovým poměrům obce.**

Pro platnost odůvodnění odchylky nemá patrně významu, a to i v návaznosti na stanovisko MF z 31.8.2021 či provedené právní posudky a analýzy, odůvodňovat odchylku od ceny obvyklé velkým množstvím důvodů či nějakými „slohovými cvičeními“, pokud důvody nejsou dostatečně řádně zformulovány, podloženy či samy o sobě nejsou relevantní a prokazatelné nebo dokonce mohou účelově zastříť podstatu odůvodnění, popř. uvést členy orgánů v omyl. Ostatně na důvody pro to, zda je odchylka možná a v jaké výši či do jaké míry, panují zjevně rozdílné názory i mezi odborníky a v podstatě nelze předem dostatečně garantovat, že důvody nemohou být nějak zpochybňovány či dokonce zpochybněny se všemi důsledky s tím spojenými. Tento materiál je veden snahou o vyřešení problému na základě dostupných informací a poznatků, a to i z jiných měst řešící obdobnou problematiku. V období řešení v rámci SMOL se ukázalo nakolik je složitá a nakolik se různí stanoviska poradců na možnosti a způsob řešení.

Rozhodování o odchylce od ceny obvyklé v celkové výši 1.046.185.187,-Kč (a ve výši stanovené pro jednotlivé byty) vychází z cenové studie ze dne 19.5.2022, která je nedílnou součástí této důvodové zprávy.

Odchylka od ceny obvyklé a její výše je odůvodňována důležitým zájmem SMOL na hodnotě důvěry mezi těmi, kdo obec spravují, a těmi, jejichž záležitosti a zájmy jsou spravovány, jakož i zájmem na harmonii komunitního života a širšího sociálního smíru, řešení bytových potřeb a dále zájmem na naplnění legitimních a ekonomických očekávání zájemců o převod v návaznosti na okolnosti založení těchto očekávání při současném rozumném narovnání sporných právních vztahů z minulosti v zájmu předcházení soudním sporům.

Je navrhováno, aby zastupitelstvo na svém nejbližším zasedání rozhodlo o akceptovatelnosti odchylek od ceny obvyklé co do důvodů i co do výše k jednotlivým bytům, i v celkovém součtu tak, aby další úkony a rozhodování RMO již byly činěny s vědomím vůle zastupitelstva takto postupovat a rozhodovat a současně mohly být dokončeny přípravy majetkoprávních úkonů s celkovou odchylkou od ceny obvyklé v celkové výši 1.046.185.187,-Kč, avšak řešené postupně po jednotlivých bytech navazujícími rozhodnutími zastupitelstva.

Co se týká možné realizace RMO zvolené varianty 9. 2. (po rozhodnutí patrně označení 9.2 pozbývá významu) je předkládán **v příloze důvodové zprávy vzor „Kupní smlouva spolu se smlouvou o budoucí kupní smlouvě“**, který pracuje již také se shora uvedeným odůvodněním odchylky od ceny obvyklé. Ze samotného názvu vzoru je zřejmé, že se jedná v podstatě o 2 smlouvy v jedné listině, tj. smlouvu kupní („2/3 bytu“) a smlouvu o smlouvě budoucí („1/3 bytu a pozemky“), když nejen smlouva kupní, ale i smlouva o smlouvě budoucí mají v podstatě stejný schvalovací režim na straně SMOL, tj. řádné zveřejnění a následné schválení zastupitelstvem. Zveřejnění by patrně mělo odpovídat celému záměru, jak je popsán ve smlouvě. Je třeba zdůraznit, že i v případě smlouvy o smlouvě budoucí se jedná v podstatě o stejně závažné a závazné zásadní odpovědné rozhodnutí jako při převodu kupní smlouvou neb smlouvy o smlouvě budoucí budou v případě jejich řádného zveřejnění, schválení a uzavření v souladu s předpisy vázat SMOL (tj. i další zvolená zastupitelstva) a plnění z platné smlouvy o smlouvě budoucí je soudně vymahatelné. Rozhodování o smlouvách o smlouvě budoucí zahrnuje taktéž i rozhodování o odchylce od ceny obvyklé, tedy i v tomto případě zůstává problém zvažované výše odchylky od ceny obvyklé a možností jejího odůvodnění při případném nerespektování závěrů zpracovaných odborných posudků a analýz, když konečné rozhodnutí je na vůli zastupitelstva, které také bylo oprávněno rozhodovat o dalším postupu a zadání dalšího zpracování řešené problematiky v souladu s touto samosprávnou vůlí.

Uzavření smlouvy samotné na základě uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí by bylo časově vázáno na nabytí majetku od akciových společností vzniklých přeměnou družstev po převzetí jmění včetně zavkládání do katastru. Základem smluvní úpravy je dohoda o narovnání, resp. dvě postupné dohody o narovnání ve vztahu k uzavřeným sporným smlouvám o smlouvě budoucí, což je poměrně složitě právně uchopitelné a mohou být na to různé názory, zejména s ohledem na možnost pouze postupného narovnání sporných smluv a souvisejících vztahů včetně vztahů souvisejících s převody. Tento problém by nevyřešila ani účast družstev jako účastníků smlouvy neb by (i dle zpracovaných analýz) stejně nemohla narovnat vztahy tak, jak je SMOL požadováno s využitím odchylky od ceny obvyklé, což je možné až po převzetí jmění. Je vycházeno z toho, že je-li odchylka od ceny obvyklé odůvodňována narovnáním, pak toto narovnání by mělo předcházet uzavření

smlouvy s cenou s uplatněnou odchylkou od ceny obvyklé, resp. být součástí jedné smlouvy. SMOL samozřejmě může narovnávat jen právní vztahy, kterých je účastno, a proto narovnání je zčásti posunuto k nabytí jmění a s tím související vstup do právního postavení družstev. Je třeba vzít do úvahy i založení dalších složitých právních vztahů a spoluvlastnických vztahů k jednotkám, a to i v rámci SVJ, která je navíc třeba založit. Předložený vzor smlouvy je jednotný pro všechny zájemce, když takto je koncipována i cenová studie, byť je třeba podotknout, že se takto vztahy narovnávají „jednotně“ a do určité míry zjednodušeně, bez přesného zohledňování specifik jednotlivých vztahů k bytům a konkrétních poměrů. Snahou bylo udělat poměrně stručný jednotný vzor, pokud možno srozumitelný pro všechny zúčastněné přes složitost této problematiky a různící se názory na jejich řešení, navíc bez opory v rozhodnutí soudu. Jedná se o velmi nestandardní smlouvu, která není běžně v praxi takto uzavírána a nelze se v tomto směru odkázat ani na spolehlivou judikaturu ani na literaturu a na její obsah mohou být různé odborné názory, byť byla konzultována mimo jiné jak s právníky SMOL z odborů, tak i s oběma externími advokátními kancelářemi a dalšími dotčenými subjekty.

Pro stručnost je odkazováno na přiložený vzor smlouvy, který je součástí důvodové zprávy. Aktuální vzor v rámci upravené důvodové zprávy, jejíž je součástí, zohledňuje připomínky RMO i připomínky odborů a obou advokátních kanceláří spolupracujících se SMOL.

S ohledem na složitost problematiky je navrhováno obrátit se ještě znovu na všechna dotčená ministerstva.

Závěrem je opakovaně třeba podotknout, že se jedná o velmi složitou nejen politickou, ale zejména odbornou problematiku, na kterou mohou být různé názory. Snahou předkladatelů bylo a je od počátku poskytnout pro rozhodování co nejkomplexnější odborné podklady. Předkladatelé a zpracovatelé respektují vůli zastupitelů a materiál připravují v návaznosti na rozhodování zastupitelstva, nikoliv podle vlastních názorů či vlastních nebo v průběhu času získaných doporučení na řešení této problematiky a doposud opatřených podkladů. Konečná odpovědnost za rozhodnutí, zejména o výši odchylky od ceny obvyklé a správnosti jejího odůvodnění, jakož i správnosti postupu mimo jiné i ve vztahu k takto vznikajícímu novému podílovému spoluvlastnictví se zájemci o převod bude na ZMO. Přes maximální snahu o zajištění všech podkladů pro dobré rozhodnutí nelze nikdy vyloučit, že se prosadí jiné právní názory či jiná řešení, ať již soudní či mimosoudní, a je tedy třeba přistupovat nadále k řešení tohoto problému s maximální opatrností, s vědomím, že se jedná o rozhodování v rámci správy cizího majetku veřejnoprávní korporace (chráněného nejen předpisy občanského práva, ale i předpisy práva trestního) bez podpory soudního rozhodnutí, se zvažováním všech rizik a nákladů, jakož i kritickým posuzováním předložených podkladů a při vědomí odpovědnosti za přijatá rozhodnutí, byť i činěná v dobré víře.

RMO předkládá tento materiál do zastupitelstva s tím, že ponechává rozhodnutí na Zastupitelstvu města Olomouce, aniž by sama přijímala doporučení, vycházející z toho, že jedině ZMO je oprávněno rozhodnout o dalším postupu, když takto bude zpracován i návrh usnesení pro materiál do ZMO ve znění:

ZMO schvaluje postup dle důvodové zprávy a ukládá připravit majetkoprávní úkony k předmětným bytům s odchylkou od ceny obvyklé u jednotlivých bytů ve výši dle cenové studie Grant Thornton Appraisal services a.s. ze dne 19.5.2022 v příloze důvodové zprávy a v jejich celkové výši 1.046.185.187,-Kč